

34° JORNADA NOTARIAL ARGENTINA
Mar del Plata - 3 al 6 de mayo 2023

TITULO: PERMUTA DE AFECTACION A VIVIENDA – VACIO LEGAL

TEMA IV: AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

COORDINADORES NACIONALES:

Coordinador: Esc. Gabriel Ventura

Subcoordinador: Esc. Arnaldo Dárdano

AUTORES:

Esc. María Eugenia Boretti (mboretti@escribanariosario.com.ar)

Esc. Alicia Eugenia Palotto (aliciapalotto@yahoo.com.ar)

PONENCIA:

El presente trabajo tiene como objeto plantear la necesidad de legislar sobre un vacío legal en Código Civil y Comercial de la Nación en relación al Régimen de vivienda, debido a la importancia que reviste la protección de la misma en nuestra sociedad. Nos referimos a la “Permuta de afectación de vivienda”

Actualmente la sustitución de una vivienda afectada a bien de familia por otra que ya se encuentre en el patrimonio del constituyente no está regulada expresamente en el Código Civil y Comercial de la Nación.

Hay un vacío legal al no está prevista la posibilidad de transmitir la afectación del régimen de vivienda de un inmueble a otro que ya se encuentre en el patrimonio del constituyente, manteniendo la antigüedad de la primera afectación, situación que se ha denominado en doctrina y jurisprudencia como “Permuta de afectación a vivienda”.-

No obstante que el artículo 248 del CCCN, ha sido un gran avance con respecto a la ley 14.394/1954 al legislar la subrogación real, prescribiendo: “La afectación se transmite a la vivienda adquirida en sustitución de la afectada y a los importes que la sustituyen en concepto de indemnización o precio”, la posibilidad de la “permuta” no ha sido contemplada.

Presentamos nuestra ponencia fundados en la evolución de la protección jurídica del instituto y concepto de “vivienda” en particular, y en general a la expansión del régimen tuitivo y positivo de protección de los derechos humanos. Lo expresado hace que a la luz de nuestra Constitución y demás Tratados internacionales junto con los principios generales del derecho y por cuestiones de justicia y equidad, lleguemos a la conclusión de la necesidad de legislar este tema dentro de nuestro orden jurídico.

DESARROLLO

Concepto de vivienda – Evolución

El significado de la palabra vivienda ha evolucionado a lo largo de la historia influenciado por factores sociales, económicos y culturales.

En los primeros tiempos de la humanidad la vivienda estaba íntimamente relacionada con el sentido de supervivencia y seguridad, los seres humanos vivían en cuevas, que les proporcionaban protección contra los elementos de la naturaleza y los depredadores. Con el tiempo comenzaron a construir refugios más elaborados, como chozas y cabañas, incorporando en ellos elementos útiles para satisfacer sus necesidades más urgentes. El desarrollo de la sociedad y el surgimiento de la propiedad privada, convirtió a la vivienda en un espacio privado y exclusivo para sus propietarios, llegando a transformarse en la Edad Media y el Renacimiento, en un símbolo de estatus social y económico, para mostrar la riqueza y el poder de sus propietarios. Con la llegada de la Revolución Industrial y la creciente urbanización, se convirtió en un lugar de confort y bienestar.

En la actualidad, la vivienda ha adquirido otro significado, mucho más amplio y profundo. Se lo considera un derecho, un derecho humano fundamental, reconocido por la Declaración Universal de los Derechos Humanos de la ONU. Una vivienda digna es aquella que reúne determinadas características: es segura, habitable, accesible, asequible y culturalmente adecuada.

Observamos que desde la necesidad de protección y supervivencia hasta la consideración de la vivienda como un derecho humano fundamental, ésta ha adquirido un valor social, cultural y político cada vez mayor en la sociedad actual y en consecuencia debe ser protegida por el Estado.

Es por ello, que los cambios en el significado de la palabra vivienda reflejan la evolución de la sociedad y las necesidades y aspiraciones de las personas a lo largo del tiempo a vivir en un lugar seguro, donde poder desarrollar su vida, solos o en familia, de manera digna.

De lo expresado advertimos que el concepto de “vivienda” va más allá de la noción de “inmueble”, “casa”, “domicilio”. Encierra un sentido de protección, contención, abrigo, pertenencia; podemos considerarla como “el espacio necesario para poder desarrollar derechos fundamentales como la intimidad personal y familiar y la propia dignidad”. (1) Es el lugar donde desarrolla su vida la familia, en cualquiera de las formas que podamos concebirla, derecho protegido conforme el art. 14 bis y los Tratados Internacionales que integran nuestra Constitución Nacional.

En el mismo sentido el Tribunal supremo de España dice que “la vivienda es el refugio elemental que sirve a la satisfacción de las necesidades primarias (descanso, aseo, alimentación, vestido, salud, etc”) y protección de su intimidad (privacidad) al tiempo que cuando existen hijos es también auxilio indispensable para su amparo y educación. En efecto todo lo que la persona hace, necesita de un tiempo y un espacio dónde ubicarse. (2)

Asimismo, los cambios operados en la estructura familiar, en los conceptos tradicionales como “familia”, “divorcio”, “relaciones”, partiendo de la familia como núcleo primario, anterior y superior al estado, continúan dándose, incidiendo en el derecho y han implicado en la mayoría de las legislaciones, incluida la nuestra, que las disposiciones sobre vivienda hayan sufrido reformas significativas en diversas áreas del derecho.

El punto de partida de la nueva visión es el derecho humano a un nivel de vida adecuado, uno de cuyos aspectos es el derecho a una “vivienda digna”, vinculado a los otros derechos fundamentales como son, no solo los clásicos de la inviolabilidad del domicilio y la libertad de elección, sino los derechos a la intimidad personal y familiar, a un ambiente sano, digno, a la salud, etc., es decir un complejo de derechos fundamentales. (3)

Protección Jurídica - Jurisprudencia

En nuestro ordenamiento jurídico, el artículo 14bis de la Constitución Nacional consagra la vivienda como un derecho fundamental: expresa que el Estado otorgará la protección integral de la familia, la defensa del bien de familia, el acceso a una vivienda digna y la compensación económica familiar. Conforme el artículo 75 de la

CN inc. 22, tienen jerarquía constitucional los Tratados de derechos humanos, mencionando varios de ellos expresamente la defensa de la vivienda, como por ejemplo la Declaración Universal de Derechos Humanos; la Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre, el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, la Convención Americana sobre Derechos Humanos (Pacto de San José de Costa Rica), la Convención sobre la Eliminación de todas las formas de Discriminación contra la mujer, la Convención sobre los Derechos de los Niños, Niñas y Adolescentes, teniendo como objeto esta mención, el destacar la protección del derecho a la vivienda como un derecho humano fundamental de todas las personas.

Al mismo tiempo, el Código Civil y Comercial de la Nación, ley 26.994/2015, en el artículo 1, establece pautas para la interpretación de la leyes y expresa: que “Los casos que este Código rige deben ser resueltos según las leyes que resulten aplicables, conforme la Constitución Nacional y los Tratados de derechos humanos en los que la República sea parte...” y en el mismo sentido el artículo 2 dice que “La ley debe ser interpretada teniendo en cuenta sus palabras, sus finalidades, las leyes análogas, las disposiciones que surgen de los tratados sobre derechos humanos, los principios y los valores jurídicos, de modo coherente con todo el ordenamiento.”

Por ende, consideramos que éste es el hilo indiscutido de interpretación de todas las normas que rigen el instituto de vivienda en nuestro sistema legal, es decir como un derecho humano fundamental que goza de protección constitucional.

Luego de esta breve introducción continuamos el desarrollo del tema que nos ocupa.

En nuestro ordenamiento jurídico, la Ley 14.394/54 en sus artículos 34 al 50 regulaba la protección de la vivienda, lo que se denominaba: “Régimen de bien de familia”.

El artículo 34 establecía: “Toda persona puede constituir en “bien de familia” un inmueble urbano o rural de su propiedad, cuyo valor no exceda las necesidades del sustento y vivienda de su familia, según normas que se establecerán reglamentariamente.

El concepto de familia estaba definido en el artículo 36: “A los fines de esta ley, se entiende por familia la constituida por el propietario y su cónyuge, sus descendientes

o ascendientes o hijos adoptivos, o en defecto de ellos, sus parientes colaterales hasta el tercer grado inclusive de consanguinidad que convivieren con el constituyente”.

La evolución del concepto de familia ha sido determinante para que el concepto de la protección de la vivienda haya variado y se haya adaptado a los nuevos cambios sociales y culturales y a las nuevas circunstancias y formas diferentes de vida familiar.

Por consiguiente, el CCCN amplía el marco tuitivo, se focaliza y apunta a garantizar el derecho fundamental a la vivienda de toda “persona”, permitiéndole ampararla con independencia del modelo de “familia”, asignándole a la vivienda un concepto y alcance que supera por completo lo referente al concepto estático y patrimonial de un inmueble o propiedad, para considerarse la función vital y dinámica del asiento familiar.

En un avance con respecto a la ley 14.394/54 y dentro de las reformas incorporadas al bien de familia, el CCCN, no sólo ha cambiado su nombre, denominándolo ahora “Vivienda” y regulando a dicho instituto en el Capítulo 3 artículos 244 al 256, sino que además, en el art. 248 establece la posibilidad de la subrogación real y prescribe: “La afectación se transmite a la vivienda adquirida en sustitución de la afectada y a los importes que la sustituyen en concepto de indemnización o precio.”

Tal como surge del citado artículo, se prevén dos únicos casos: 1) Transmisión de la afectación a la vivienda adquirida en sustitución de la vivienda afectada y 2) Transmisión de la afectación a los importes que sustituye a la vivienda afectada por pago de precio de venta o indemnización.

No obstante que el nuevo código ha receptado muchas modificaciones reclamadas en general por la sociedad, la doctrina y la jurisprudencia, no ha contemplado la posibilidad de la sustitución de un inmueble afectado a vivienda por otra vivienda existente en el patrimonio del constituyente, a efectos de trasladarse la protección retroactiva a la fecha de la afectación original; pero tampoco la prohibió. (4)

Esto abre una posibilidad para que los jueces puedan hacer lugar a la sustitución, ya que entendemos que el juez, en su labor de interpretación, no debe forzosamente tomar el silencio de la ley como una “negativa”, sino que debe dar solución al caso

concreto recurriendo a los principios de las leyes análogas. (5)

Cabe advertir, tal como expresa Cossari, que al permitirse el traslado de la afectación entre dos viviendas que ya tenía el titular en su patrimonio, existe un doble riesgo para el interesado: el primero quedar al criterio del registrador de turno y el segundo que, aun cuando se logre la inscripción un acreedor podría impugnar esa protección. La registración no sería óbice para sortear la referida dificultad y un juez poco versado en estas cuestiones podría emitir un fallo errado. (6)

Nos preguntamos ¿qué diferencia habría si se adquirió una vivienda en sustitución de otra o ambas ya estaban en el patrimonio del interesado?

Al no estar legislada la segunda posibilidad, los casos que se han presentado en la justicia, han dado lugar a una jurisprudencia con disparidad de criterios, con respaldo doctrinario a favor y en contra de poder afectar una vivienda que ya obraba en el patrimonio del interesado, en sustitución de la vivienda afectada a bien de familia

Estamos convencidos que la jurisprudencia, fundada en la equidad y la justicia, es una importante fuente creadora de nuevas normas, y contribuye a proteger los derechos y libertades individuales y colectivas de los ciudadanos.

Son los jueces, quienes en cada caso, realizan una interpretación más precisa y clara de las leyes, ajustándolas a situaciones concretas y en muchos casos llenando vacíos legales o estableciendo nuevas reglas en áreas donde la ley es imprecisa o incompleta, sentando precedentes que se convierten en la base para futuras decisiones judiciales.

Asimismo, es importante tener en cuenta, que nuestro sistema federal posibilita que los Registros de la Propiedad ubicados en diferentes jurisdicciones, al momento de inscribir los documentos que contienen actos y/o negocios jurídicos no regulados legalmente, apliquen sus propios criterios conforme lo que la autoridad administrativa local sostenga. Por ende, cuando el registrador debe hacer frente al pedido de subrogación, se encuentra en una situación delicada pues carece de facultades para otorgar una sustitución no prevista en La Ley y como su función no tiene carácter judicial, no es el órgano adecuado para pronunciarse sobre si el pedido afecta o no

los intereses de los acreedores o beneficiarios. (7)

Los Registros de la Propiedad inmueble suelen anticipar mediante Disposiciones Técnico Registrales (DTR) los criterios que aplicarán a determinados supuestos.

Según datos extraídos del trabajo publicado por Lilia N. Diez en la Revista Argentina de Derecho Civil , Buenos Aires n° 9 (nov. 2020) respecto al tema que nos ocupa, la sustitución de un inmueble afectado por otro existente en el patrimonio del afectante, surgen distintas posiciones:

Algunos registros lo aceptan y lo han reglamentado: como el Registro de la Propiedad Inmueble de Rosario – (Orden de Servicio N° 1/2003) que ha sido pionero en este sentido y el Registro de Chaco (DTR 25/2020 del 6/3/2020).

Otros no se refieren a este supuesto, entre estos: Registro de la Propiedad de Río Negro, (DTR 1/16); La Pampa (DTR 9/2015); Córdoba (Resolución 4/2015 y Orden de Servicio 9 del 30/7/2015); San Luis (DTR 4/2015 del 9/10/2015); Neuquén (DTR 3/2015 del 31/7/15); Santa Fe (DTR conjunta N° 15 del 21/11/16); Buenos Aires, (DTR 10/2016); Misiones,(DTR 10/16 del 11/11/16); San Juan, (DTR 36/15 del 18/9/2015).

Algunas, declara la autora del trabajo, son preocupantes, a modo de ejemplo, la Orden de Servicio 396 del 18/09/2015 punto 2.8 del Registro de la Propiedad Inmueble de Mendoza, dispone: “se devolverán aquellos documentos por los que se solicite sustituir la afectación a vivienda por un inmueble de titularidad anterior del interesado” y la Orden de Servicio S/N de Tucumán que dispone: “la sustitución de afectación entre inmuebles que ya integran el patrimonio del titular respecto del inmueble que se adquiera sin que medie enajenación de la vivienda afectada, se anotará como nueva afectación”.

Y están aquellos registros que no lo reglamentarán porque entienden que la norma del art. 248 del CCCN es clara. (8)

De dichas normas advertimos que las opiniones acerca de la sustitución de la vivienda afectada por otra ya existente en el patrimonio del titular, entre los registradores de la propiedad, no son pacíficas.

No obstante ello, la XL Reunión de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble (Paraná, Entre Ríos 2003) declaró que es conveniente propiciar una reforma legal para determinar su inclusión y sus efectos.

En este contexto, podemos concluir, que se aplican diferentes criterios de calificación entre los distintos Registros de la Propiedad del país, lo que genera la interposición de recursos y la actuación de la justicia para resolverlos, sosteniendo criterios, a veces opuestos, como veremos en algunos casos.

Una tesis restrictiva, apegada a la legalidad, fue sostenida, entre otros, por la Directora Provincial del Registro de la Propiedad de Buenos Aires, en la resolución contencioso Registral número 1 del año 2016, dictada dentro del expediente nro. 23077-1003/2016 iniciado por el Esc. Emilio Coto. La autoridad administrativa dispuso no hacer lugar a la inscripción definitiva de una escritura autorizada por el esc. Emilio Coto y éste interpuso recurso de apelación, considerando que hubo una interpretación restrictiva del art. 248 del CCyC, al no permitir que se sustituyera el bien de familia a un inmueble que estaba en el patrimonio de los titulares al momento de requerir la aludida subrogación.

En la resolución se sostiene que “....cuando el texto de la ley es claro y expreso no cabe prescindir de sus términos, correspondiendo aplicarla estrictamente y en el sentido que resulte de sus propias palabras, aún cuando pareciere injusta, pues la interpretación de la ley debe comenzar por la ley misma, es decir que para alcanzar su verdadero significado no ha de añadirse ni extender nada que altere su contenido. Agrega que para que la protección se trasladara al otro inmueble retroactivamente a la fecha de la primigenia afectación, éste debió haberse adquirido en sustitución del afectado, condición necesaria que descartaba de plano la pretensión de trasladar la afectación entre dos inmuebles que ya integraban el patrimonio. En consecuencia solo se admitía la conservación de la afectación en caso de permuta ó sobre el precio percibido o la indemnización recibida. (9)

En nuestra opinión y siguiendo a Rodolfo L. Vigo, no compartimos esa postura y consideramos que la labor de los jueces consiste en discernir racionalmente la validez de las exigencias incluidas en el derecho; los jueces no están para ejecutar la ley, sino para decir el derecho en cada caso. Las decisiones deben ser desde el punto de vista axiológico - razonablemente fundadas – abarcativo de lo racional”. Los jueces deben resolver los asuntos sometidos a su jurisdicción derivando racionalmente desde la ley y el derecho vigente la mejor o más justa solución para los mismos. (10)

En el mismo sentido, tal como sostiene Julio César Rivera, expresamos que aunque no haya disposición legal que reglamente el derecho reconocido por la Constitución, el derecho es operativo y la persona que demanda la tutela jurisdiccional puede pedir su aplicación. (11)

En consecuencia, las disposiciones constitucionales deben tender a un tratamiento amplio, flexible y realista de la protección de la vivienda familia; la aplicación de las normas debe guiarse por los superiores derechos tutelados y estar presidida por el interés familiar (12)

Por último, adhiriendo al pensamiento del escribano Gastón Zavala consideramos que “una hermenéutica de esta naturaleza se encuentra distante del derecho protegido, la vivienda y la familia; se circunscribe a tecnicismos jurídicos y formalidades administrativas. Asumir una hermenéutica en tal sentido sería inadmisible, irrazonable e injusta, por atentar contra la protección de la vivienda y de la familia” (13)

Siguiendo esta línea de pensamiento, la que compartimos, la Sala 1° de la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Rosario (C.C. y Com. Rosario, sala I, 11/06/2003, “Gil, Jorge A.”) hizo lugar al recurso presentado por el Esc. Jorge A. Gil, ya que la autoridad administrativa había denegado el pedido de sustituir un bien de familia entre dos bienes obrantes en el patrimonio de la titular. La decisión se basó en la ausencia de norma que lo posibilite y en las consecuencias que podría ocasionar para los acreedores. La sala 1° de la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Rosario, resolvió revocar la decisión administrativa, haciendo lugar a la sustitución del bien de familia con efecto retroactivo a la fecha de inscripción originaria, sosteniendo que la sustitución pretendida no carecía de motivación axiológica y que no había elementos que permitieran suponer una alteración perjudicial de la situación jurídica de los terceros ni tampoco de los beneficiarios. (14)

En virtud de los antecedentes jurisprudenciales citados, el Registro General Rosario, dictó la Instrucción de Servicio nro. 1/03, en la que se dispuso que: “de acuerdo a los antecedentes señalados y por el principio de economía procesal, como criterio de calificación, en caso de sustitución de un inmueble sometido a Bien de Familia por otro inmueble (que se encuadre dentro de los requisitos exigidos por dicho instituto), se tomará razón de la misma con expresa mención a la fecha de constitución del

primero, sin perjuicio de las situaciones jurídicas con emplazamiento registral que constarán sobre el segundo inmueble”. Así se refirió, a entender del Esc. Gastón Zabala, tanto a la subrogación real del inmueble afectado a Bien de Familia, como a la sustitución por otro inmueble que se encontrase en el patrimonio del afectante. En igual sentido fue dictada la resolución n° 58 por la Cámara de Apelación Civil y Comercial (Sala 1) CUIJ 21-04911621-4 Cursack, Eduardo Marcos c/Registro General de la Propiedad s/Recurso de Recalificación.

Aunado a esto y conforme al pensamiento del maestro Alterini, consideramos que “el Instituto de la “subrogación real” supone una modificación objetiva y cuantitativa de la relación jurídica, mediante la cual, cuando el objeto ocupa en dicha relación el lugar que ocupaba otro, lo hace bajo las mismas condiciones e idéntica afectación.

Esta figura jurídica implica un cambio copernicano en la concepción del derecho en juego, que pasa de un enfoque objetivo, que prioriza el bien sobre el cual se ejercita o predica a uno subjetivo, que permite o tolera su supervivencia más allá de la fluctuación del o de los elementos materiales sobre los cuales se ejerce”. (15)

Consideramos que el artículo 248 del CCCN no se refiere a la sustitución de un inmueble por otro, sino a la sustitución de una vivienda por otra y al referirse a la vivienda, lo hace en un sentido dinámico mucho más vasto y relevante, social y jurídicamente, que al aludir al inmueble. (16)

Negar la continuidad de la protección, en la sustitución de una vivienda por otra existente en el patrimonio del mismo titular dominial, basándose en un apego al texto mismo de la ley, importaría para los jueces, apartarse del principio constitucional de la protección de la vivienda familiar, dejando de lado los Tratados Internacionales con jerarquía constitucional que protegen la vivienda familiar.

Por otro lado, no admitir esta figura vulnera el derecho de la persona a la vivienda, en el sentido más amplio de su significado, que incluye el derecho de cambiar libremente de domicilio, sin temores a eventuales deudas, que incluso pueden ser ignoradas y que se tornarían plenamente ejecutables ante la falta de retroactividad de la nueva inscripción (17)

A modo de ejemplo: Una pareja/matrimonio tiene afectado a bien de familia una vivienda hace muchos años. En la actualidad por razones económicas, laborales y/o familiares, su situación ha variado y decide mudarse y vivir en otro inmueble de su propiedad más acorde a sus necesidades.

Si se impidiera la sustitución de un inmueble por otro que se encuentra en el patrimonio de la persona - conservando el beneficio tuitivo de la norma - vulneraría lo dispuesto por el art. 344 del CCCN en cuanto al derecho de elegir domicilio, ya que la única manera de conservarlo es permanecer en el mismo inmueble o disponerlo, aunque la intención sea cambiar de vivienda, ambas ya de su propiedad.

En consecuencia, en caso de no admitirse la sustitución del bien de familia, deberían desafectar el inmueble afectado para poder afectar el otro y perderían la antigüedad de la primitiva afectación, opción totalmente injusta y contraria al sentido que el concepto de vivienda tiene nuestro ordenamiento jurídico.

Como corolario de todo lo expuesto consideramos fundamental que este supuesto sea legislado a fin de que el derecho a la vivienda sea protegido, tal como lo prescribe nuestra Constitución Nacional y los Tratados Internacionales a los que nuestro país adhiere y hasta que no sea legislado propender a que el artículo 248 CCCN sea aplicado con un sentido amplio de protección de la vivienda familiar.

Apartado final

Como un apartado final de este trabajo, creemos que es posible dejar planteada una inquietud, proveniente de la constante evolución integral del hombre y de sus costumbres.

Cada vez con más frecuencia, personas/familias en distintos lugares del mundo y también en nuestro país, por diferentes motivos deciden vivir en embarcaciones.

¿Sería posible, viable incluir las embarcaciones, como bienes muebles registrables que son, en este concepto dinámico de vivienda...?

Podrían ser objeto de la protección jurídica que venimos estudiando...?

Dejamos planteado este tema para un futuro debate, para un intercambio de ideas, que podría llevarse a cabo, si contamos con un criterio abierto, flexible y necesario en estos tiempos tan cambiantes...

CITAS

- (1) KEMELMAYER DE CARLUCCI, Aída. Perspectiva contemporánea de la Protección de la vivienda. Reacción Jurisprudencial.
- (2) MOISSET DE ESPANES, Luis. “Bien de Familia Sustitución” <http://acader.nc.edu.ar>
- (3) KEMELMAYER DE CARLUCCI, Aída. Perspectiva contemporánea de la Protección de la vivienda. Reacción Jurisprudencial.
- (4) MAZZEI, J. BEATRIZ. Afectación del inmueble al régimen de vivienda. Subrogación real y sustitución. El Derecho Diario, Tomo 272, 671 08/05/2017
- (5) MOISSET DE ESPANES, Luis. “Bien de familia. Sustitución”. Academia Nacional de Derecho y Ciencias Sociales de Córdoba. <http://www.acader.unc.edu.ar>
- (6) COSSARI, LEANDRO.R.N. y COSSARI, NELSON G.A. “Algunas cuestiones pendientes referentes a la protección de la vivienda en el Código Civil y Comercial” SJA 12/8/2020, pág. 3. LLOnline/AR/DOC/2044/2020
- (7) MOISSET DE ESPANES, Luis. “Bien de familia. Sustitución”. Academia Nacional de Derecho y Ciencias Sociales de Córdoba. <http://www.acader.unc.edu.ar>
- (8) DIEZ, LILIA NOEMI. Protección de la vivienda. Desencuentros entre la vivienda afectada y la vivienda que se quiere afectar para sustituirla. Una relación imposible?
- (9) Sentencias dictadas por la Cámara de Apelaciones Civil y Comercial de La Plata en casos Coto Emilio e Hilda Delia Vega De Torchia 14 de junio y 29 de diciembre 2016.
- (10) VIGO, Rodolfo L. “El derecho y la interpretación en el Proyecto de Reforma al Código Civil y Comercial” 2012-2 p. 43
- (11) RIVERA, JULIO CESAR. “El Derecho Privado Constitucional” en

Revista del Derecho Privado y Comunitario” Rubinzal Culzoni, Santa Fe, T. VII 1994 pag. 8 /9; BORETTO, Mauricio. “La relación entre la Constitución y el Derecho Privado: sus implicancias en la interpretación y aplicación del ordenamiento jurídico argentino”, civilística.com. a. 4- nro. 2-2015.

- (12) GUASTAVINO, Elías P. “Derecho de familia patrimonial. Bien de familia” 2da. edición. T.I. Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 1985, pp.383/388, nros. 282/284
- (13) ZAVALA, Gastón. “Sustitución de Vivienda” LXXXV Seminario Teórico Práctico Laureano Arturo Moreira” 12 y 13 de julio 2018. Pag. 12
- (14) Fallo dictado por la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Rosario, sala I. (11/6/2003) GIL, JORGE A. Publicado en DJ2004-1, 887 – LLLitoral 2004 (marzo). Con nota de Nelson G.A. Cossari: DJ 2004-2, 1110, con nota de Nelson G.A. Cossari.
- (15) ALTERINI, Jorge Horacio. Código Civil y Comercial Comentado. Tratado Exegético. Tercera edición actualizada y aumentada. José W. Tobías. Director Ed. La Ley. Bs.As. 2019. Tomo II pág. 76
- (16) ZAVALA, Gastón. “Sustitución de Vivienda” LXXXV Seminario Teórico Práctico Laureano Arturo Moreira” 12 y 13 de julio 2018. Pag. 12
- (17) RORIGUEZ REMIS, MARIANO. Sustitución o permuta del inmueble afectado al régimen de vivienda. La necesidad de reformar el art. 248, Cod.Civ. y Com. de la Nación. Publicado en SJA 13/11/2019.